

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 二零二一年中期業績公佈

### 財務及業務摘要

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	%轉變
收入	1,111.1	829.3	+34.0%
毛利	447.0	207.5	+115.4%
減除折舊及攤銷、 融資成本及稅項前之 經營業務盈利/(虧損)	243.3	(251.0)	不適用
母公司股份持有人 應佔期內虧損	(136.4)	(558.8)	-75.6%
母公司股份持有人 應佔每股普通股 基本虧損	港幣(15.77)仙	港幣(53.61)仙	-70.6%
	於二零二一年 六月三十日 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 (未經審核)	
母公司股份持有人 應佔每股普通股 資產淨值			
賬面值	港幣11.66元	港幣11.76元	-0.9%
經調整*	港幣14.13元	港幣14.16元	-0.2%

\* 此乃就富豪集團於香港擁有酒店物業組合分別按其於二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日之市值重列及加回相關遞延稅項負債作調整之基準而編製，以供參考

- 於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核股東應佔綜合虧損港幣136,400,000元，而於去年同期則錄得虧損港幣558,800,000元。
- 本集團之核心酒店業務繼續受2019冠狀病毒病疫情嚴重影響，該酒店業務乃主要透過 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(本公司之主要上市附屬公司)所經營。儘管富豪能維持其酒店業務營運上之整體經營業務純利，惟此業務分部所貢獻之金額遠低於其於疫情前之正常水平。
- 於本中期期間所產生之虧損與二零二零年同期相比大幅減少，乃主要歸因於期間內，來自 P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(其為與富豪各自持有50/50權益之合營公司，實際上亦為本集團之附屬公司)所發展位於沙田九肚之富豪·山峯之該等於期間內完成之物業銷售所獲得之盈利貢獻增加、投資物業及金融資產之公平值收益，以及其他資產之減值虧損減少及因現行銀行同業拆息利率下調以致所產生之融資成本減少。
- 於回顧期間，本集團錄得毛利港幣447,000,000元(二零二零年：港幣207,500,000元)，而減除折舊及攤銷前所得之經營業務盈利為港幣243,300,000元(二零二零年：虧損港幣251,000,000元)。
- 於本中期期間已就本集團之酒店物業計提折舊費用港幣295,500,000元。儘管該折舊費用對本集團之現金流並無影響，惟已對本集團之業績造成不利影響。倘不計及該等非現金折舊費用，本集團則將會錄得股東應佔盈利。
- P&R Holdings 乃本集團物業發展及投資業務之主要營運公司。
- 富豪·山峯為 P&R Holdings 進行之重大住宅發展項目，包括合共24間花園洋房及136個公寓單位，附有泊車位及會所設施。迄今，合共15間花園洋房及43個公寓單位已售出或訂約出售，總代價金額約港幣3,354,000,000元。未出售之洋房及公寓單位，佔該發展項目之大部分可供出售物業，將繼續逐步進行銷售。

- 富豪·山峯之一少部分已訂約物業銷售於二零二一年首六個月完成，所得盈利已計入回顧業績內。迄今，大部分已訂約銷售仍待完成，其完成日期定於未來一至兩年內。該等餘下已訂約銷售以及任何未來銷售將會於銷售交易完成時進一步帶來龐大之現金流及盈利。
- 除富豪·山峯外，P&R Holdings 亦於香港擁有已落成之物業及酒店以及持作發展物業等之綜合物業組合。該等物業包括位於沙田馬鞍山並持作投資物業之 We Go MALL、現時其自行營運之富薈旺角酒店、已於二零二零年十一月正式開業之富薈尚乘上環酒店(其擁有50%權益)、位於筲箕灣金華街之商業/住宅物業發展項目、位於青山道亦計劃作商業/住宅發展用途之若干現存物業(其擁有逾80%至100%擁有權權益)，以及位於深水埗尚都之商業裙樓及位於元朗富豪·悅庭之若干保留洋房。
- 本集團直接持有富豪之控股權益，而富豪則持有富豪產業信託(富豪之上市附屬公司，其擁有九間位於香港的富豪酒店及富薈酒店)已發行基金單位之控權權益。
- P&R Holdings 除本身之物業發展及投資業務外，亦持有 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司之實益控股權益，(包括於其普通股及可換股優先股)，以及可換股債券之權益。四海主要在中國從事物業發展及投資，以及其他投資。
- 有關本公司之三間上市附屬公司，富豪，富豪產業信託及四海之業務營運之詳情，已另刊載於該等公司於今日分別所發表之業績公佈內。
- 預期本集團在香港及中國的多項已落成發展物業以及該等正在發展之物業項目，將於未來數年為本集團貢獻龐大現金流及盈利。
- 董事會相信，疫情所帶來最具挑戰的時刻應已過去，排除不可能預見的情況下，本集團之財務表現將繼續改善。

## 財務業績

於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核股東應佔綜合虧損港幣136,400,000元，而於去年同期則錄得虧損港幣558,800,000元。

誠如本公司於二零二一年八月十七日刊發之本集團財務資料更新公佈所述，本集團之核心酒店業務繼續受2019冠狀病毒病疫情嚴重影響，該酒店業務乃主要透過 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(本公司之主要上市附屬公司)所經營。儘管富豪能維持其酒店業務營運上之整體經營業務純利，惟此業務分部所貢獻之金額遠低於其於疫情前之正常水平。於本中期期間所產生之虧損與二零二零年同期相比大幅減少，乃主要歸因於期間內，來自 P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(其為與富豪各自持有50/50權益之合營公司，實際上亦為本集團之附屬公司)所發展位於沙田九肚之富豪·山峯該等於期間內完成之物業銷售所獲得之盈利貢獻增加、投資物業及金融資產之公平值收益，以及其他資產之減值虧損減少及因現行銀行同業拆息利率下調以致所產生之融資成本減少。

於回顧期間，本集團錄得毛利港幣447,000,000元(二零二零年：港幣207,500,000元)，而減除折舊及攤銷前所得之經營業務盈利為港幣243,300,000元(二零二零年：虧損港幣251,000,000元)。由於本集團於香港之所有酒店物業均由本集團擁有及營運，該等酒店物業於本集團之綜合財務報表內被分類為物業、廠房及設備以及使用權資產，並須計提折舊費用以符合適用之會計準則。因此，於本中期期間已就該等酒店物業計提折舊費用港幣295,500,000元(二零二零年：港幣284,000,000元)。儘管該折舊費用對本集團之現金流並無影響，惟已對本集團之業績造成不利影響。倘不計及該等非現金折舊費用，本集團則將會於回顧期間錄得股東應佔盈利。

有關本公司於二零二一年六月三十日之經調整資產淨值每股股份港幣14.13元(經就於香港酒店物業之市值所呈列之基準作調整)之補充資料，已載於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節標題為「資產價值」一段內。

## 業務回顧

本集團現由共四間上市公司組成，擁有多元化業務權益包括物業、酒店、飛機擁有及租賃，以及金融資產及其他投資。

為理順本集團持有富豪之股份，本集團於二零二一年四月向富豪之同系附屬公司 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司收購其於富豪持有之2.6%股份權益。因此，於二零二一年六月三十日，本集團透過其全資附屬公司於富豪直接持有約69.3%控股權益，而富豪則持有富豪產業信託(富豪之上市附屬公司，其現時擁有位於香港的五間富豪酒店及四間富薈酒店)已發行基金單位約74.9%。

本集團於香港之物業發展及投資業務主要透過 P&R Holdings 進行，如上文所述，其為本集團與富豪各自持有 50/50 權益之合營公司。在適當情況下，富豪亦會獨立進行若干新物業項目。

P&R Holdings 除本身之物業業務外，亦持有四海之實益控股權益，包括於其普通股、可換股優先股及可換股債券之權益。於二零二一年八月四日，P&R Holdings 集團就其所持有由四海所發行之本金額為港幣500,000,000元之未償還可換股債券與四海訂立變更契約，其主要條款載於本公司日期為二零二一年八月四日之聯合公佈內。根據變更契約項下協定之條款，P&R Holdings 集團於二零二一年八月十一日將部分本金額為港幣200,000,000元之未償還可換股債券轉換為500,000,000股新四海普通股。緊隨轉換後，P&R Holdings 所持有之四海已發行普通股股本由二零二零年十二月三十一日約44.1%增加至48.4%。倘其所持有之四海全部餘下可換股債券及可換股優先股獲悉數轉換，按其現有資本結構，P&R Holdings 於四海的控股權益將增加至其經擴大股本約65.1%。四海實際上為本集團之上市成員公司，其主要在中國從事物業業務以及其他投資。

有關本集團之物業業務的最新進展以及富豪(包括富豪產業信託)及四海之財務業績及經營業務回顧之進一步資料載於下文。

## 物業

儘管香港正受到疫情以及政治和經濟問題所影響，香港之房地產市場仍然強韌。由於需求及供應顯然失衡，對不同類型之住宅物業之殷切需求仍保持強勁。住宅物業之成交量(包括一手及二手市場交易)於二零二一年上半年保持強勁，物業價格逐漸接近歷史高位。同時，受惠於香港之經濟復甦、大規模疫苗接種以及限制措施放寬，本地房地產市場之其他行業(包括零售業及商業)亦於本中期期間逐漸復原。

位於沙田九肚之富豪·山峯為 P&R Holdings 進行之重大住宅發展項目。此發展項目擁有合共24間花園洋房及136個公寓單位，附有泊車位及會所設施。此發展項目榮獲八個國際獎項，包括 Luxury Lifestyle Awards 於二零二一年之香港最佳豪宅項目及最佳可持續豪宅項目，以及若干洋房及公寓示範單位獲傑出室內設計的認可。此發展項目之物業銷售正穩步進行，迄今，合共15間花園洋房及43個公寓單位已售出或訂約出售。未出售之洋房及公寓單位，佔該發展項目之大部分可供出售物業，將繼續逐步進行銷售。

富豪·山峯之一小部分已訂約物業銷售於二零二一年首六個月完成，所得盈利已計入回顧業績內。迄今，大部分已訂約銷售仍待完成，其完成日期定於未來一至兩年內。該等餘下已訂約銷售以及任何未來銷售將會於銷售交易完成時進一步帶來龐大之現金流及盈利。同時，一少部分單位保留作出租用途。

除富豪·山峯外，P&R Holdings 亦於香港擁有已落成之物業及酒店以及持作發展物業等之綜合物業組合。該等物業包括位於沙田馬鞍山並持作投資物業之 We Go MALL、現時其自行營運之富薈旺角酒店、已於二零二零年十一月正式開業之富薈尚乘上環酒店(其擁有50%權益)、位於筲箕灣金華街之商業/住宅物業發展項目、位於青山道亦計劃作商業/住宅發展用途之若干現存物業(其擁有逾80%至100%擁有權權益)，以及位於深水埗尚都之商業裙樓及位於元朗富豪·悅庭之若干保留洋房。

有關本集團之物業發展項目及物業(包括由 P&R Holdings 及富豪進行之項目以及透過四海於中國進行之項目)之進一步資料，均載於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節內。

## 富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零二一年六月三十日止六個月，富豪錄得未經審核股東應佔綜合虧損港幣276,400,000元，而於去年同期則錄得虧損港幣853,300,000元。

關於富豪之主要業務營運及展望(包括其管理層之討論及分析)之進一步資料，已另刊載於富豪於今日所發表之業績公佈內。

## 富豪產業信託

於截至二零二一年六月三十日止六個月，富豪產業信託錄得未經審核未計及基金單位持有人分派前綜合虧損港幣74,500,000元，而於二零二零年同期則錄得虧損港幣2,096,200,000元。

關於富豪產業信託之主要業務營運及展望(包括其管理層之討論及分析)之進一步資料，已另刊載於富豪產業信託於今日所發表之業績公佈內。

## 四海國際集團有限公司

於截至二零二一年六月三十日止六個月，四海錄得未經審核股東應佔綜合盈利港幣1,200,000元，而於去年同期則錄得虧損港幣79,000,000元。

關於四海之主要業務營運及展望(包括其管理層之討論及分析)之進一步資料，已另刊載於四海於今日所發表之業績公佈內。

## 展望

在香港經濟持續復甦、市場流動性充裕及持續低息的樂觀環境下，香港今年下半年的住宅物業市場在強韌的購買情緒下將保持強勁，而其他市場行業亦將繼續加快復原。

預期本集團在香港及中國的多項已落成發展物業以及該等正在發展之物業項目，將於未來數年為本集團貢獻龐大現金流及盈利。

董事會相信，疫情所帶來最具挑戰的時刻應已過去，排除不可能預見的情況下，本集團之財務表現將繼續改善。

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

本集團之重要投資及主要業務主要包括物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、酒店擁有業務、酒店經營及管理、資產管理、飛機擁有及租賃，以及其他投資(包括金融資產投資)。

富豪(本集團之主要上市附屬公司)之重要投資及業務權益包括透過富豪產業信託經營之酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資(包括透過合營公司 P&R Holdings 進行)、飛機擁有及租賃，以及其他投資業務。

四海乃由本集團透過 P&R Holdings 持有之上市附屬公司。四海集團之主要業務包括物業發展及投資(以上均主要集中在中國進行)，以及其他投資包括金融資產之投資。

本集團之物業、建築及與樓宇相關以及其他投資業務，及富豪、富豪產業信託連同四海之主要業務於回顧期間內之業績表現，以及本集團於當中經營之物業及酒店業市場現況與一般市場情況轉變及其對該等業務之業績表現及未來前景之潛在影響，均載於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節及本分節，以及載於富豪、富豪產業信託及四海分別所發表之二零二一年中期業績公佈內。

除於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節以及本分節所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。

## **P&R Holdings Limited 百富控股有限公司**

P&R Holdings 乃為與富豪共同成立並各自擁有50/50權益之合營公司(本公司及富豪根據其各自於 P&R Holdings 之股權按比例出資)。P&R Holdings 實際上為本公司之附屬公司及其業務範圍包括發展房地產項目以供銷售及/或租賃、進行相關投資及融資活動，以及(直接或間接)收購或投資於任何私人、公眾或上市公司或企業(彼等乃於房地產項目或於其他融資活動(其中相關資產或證券包括房地產物業)擁有權益)之金融資產或權益或向其提供貸款。

以下為有關 P&R Holdings 集團於香港現正進行之物業發展項目及所擁有物業(除另有說明外，均由 P&R Holdings 集團全資擁有)之進一步資料：

### *新界元朗丹桂村路65至89號尚築及富豪·悅庭*

此住宅項目於二零一六年落成，地盤面積約11,192平方米(120,470平方呎)，提供合共170個單位(包括36間花園洋房及一座擁有134個單位之低密度公寓大樓)擁有總樓面面積約11,192平方米(120,470平方呎)。

名為「尚築」之公寓大樓除其中1個單位外，全部單位已售罄。於此發展項目內之花園洋房命名為「富豪·悅庭」。現時「富豪·悅庭」之9間洋房仍予以保留，計劃將逐步出售，惟同時間或會保留部分洋房以賺取租金收入。



### 新界沙田馬鞍山保泰街16號 We Go MALL

此發展項目之地盤面積為5,090平方米(54,788平方呎)及最多可建總樓面面積為15,270平方米(164,364平方呎)。此地盤已發展為擁有地上5層高及1層地下樓層之購物商場。此購物商場已於二零一八年開業，並持作賺取租金收入。儘管在此期間新租賃和續租之租金受到疫情所帶來之不利影響，此購物商場之整體租賃狀況仍保持穩定。

### 九龍深水埗順寧道83號尚都

此乃於二零一四年透過競標獲得香港市區重建局授予而進行之合營項目。該地皮之地盤面積為824.9平方米(8,879平方呎)，並經已發展為一幢28層高(包括1層地下樓層)擁有總樓面面積為7,159平方米(77,059平方呎)之商業/住宅樓宇，提供157個住宅單位、2層商舖及1層地下停車場。此項目已於二零一八年完成，而所有住宅單位經已全部售出。出售1個商舖單位及1個泊車位之協議最近已於中期期間後訂立。餘下之商舖及泊車位將繼續出售。

### 新界沙田九肚麗坪路23號富豪·山峯

此項目之地盤面積為17,476平方米(188,100平方呎)。此項目已發展為一個擁有7幢中層住宅公寓(合共136個單位)、24間獨立花園洋房及197個泊車位之豪華住宅綜合項目，擁有總樓面面積約32,474平方米(349,547平方呎)。佔用許可證(入伙紙)已於二零一八年九月獲發出，而合約完成證明書(滿意紙)則已於二零一九年二月取得。

此發展項目榮獲八個國際獎項，包括Luxury Lifestyle Awards於二零二一年之香港最佳豪宅項目及最佳可持續豪宅項目，以及若干洋房及公寓示範單位獲傑出室內設計的認可。

銷售計劃已於二零一九年年初展開，迄今，15間花園洋房及43個公寓單位連同75個泊車位已經以較其發展成本相對吸引的價格出售或訂約出售，總代價金額約港幣3,354,000,000元。富豪·山峯之一少部分已訂約物業銷售於二零二一年首六個月完成，所得盈利已計入回顧業績內。於二零二一年六月三十日，10間洋房及24個公寓單位，總代價金額約港幣1,960,000,000元之已訂約銷售仍待完成，其完成日期定於未來一至兩年內。該等餘下已訂約銷售以及任何未來銷售將會於銷售交易完成時進一步帶來龐大之現金流及盈利。同時，一少部分單位保留作出租用途。

### 九龍大角咀晏架街2號富薈旺角酒店

此乃於二零一五年透過競標獲得香港市區重建局授予而進行之酒店發展項目。此項目之地盤面積為725.5平方米(7,809平方呎)，並擁有可建總樓面面積約6,529平方米(70,278平方呎)與有蓋樓面面積約9,355平方米(100,697平方呎)。

此項目已發展為一間20層高擁有288間客房並配有附屬設施之酒店。該酒店已於二零一九年三月開業，而該物業之法定所有權已於二零一九年五月根據發展協議項下之條款，正式轉讓予 P&R Holdings 之全資附屬公司。該酒店目前由 P&R Holdings 自行營運，並由富豪集團提供酒店管理服務。

### 香港上環文咸西街5號富薈尚乘上環酒店

此項目之地盤總面積約345平方米(3,710平方呎)，已發展為一間擁有98間客房與套房(合共162個客房單元)及擁有總樓面面積約5,236平方米(56,360平方呎)與有蓋樓面面積約6,420平方米(69,120平方呎)之酒店。

P&R Holdings 於二零一九年十二月將該物業的50%實益權益出售予尚乘集團，該物業現由 P&R Holdings 及 AMTD Properties (HK) Limited 各自擁有50%權益。該酒店已於二零二零年十一月正式開業，並由該合營公司自行營運以及由富豪之附屬管理公司管理。

### 香港筲箕灣金華街9至19號

此等物業乃以私人協議交易收購，擁有地盤總面積為518平方米(5,580平方呎)。該項目原有物業之拆卸工程已完成，該商業/住宅發展項目之方案亦即將定案。

### 九龍長沙灣青山道291至293號及301至303號

此等物業現包括擁有位於青山道291至293號逾80%不可分割份額業權及位於青山道301至303號之100%擁有權權益。此等物業之地盤總面積為488平方米(5,260平方呎)，並擬作商業/住宅發展用途。現時正籌備收購相關物業餘下之不可分割份額業權的所需程序。

部分現存物業目前被歸類為二級歷史建築。正與相關政府部門商討一項結合建議發展及保育之提案，該計劃涉及在新發展項目中保存歷史遺產，並以給予額外地積比率作為補償，須有待相關政府部門最終批准。

## 富豪酒店國際控股有限公司

富豪為本公司之上市附屬公司。有關富豪集團進行之物業項目以及擁有之主要物業(全部均由富豪全資擁有(除另有說明外))之進一步資料載列如下：

### 香港

位於香港國際機場之新酒店項目命名為「麗豪航天城酒店」

於二零一七年二月，富豪之一全資附屬公司獲香港機場管理局授予香港國際機場新酒店項目之發展權。

此酒店項目之地盤面積約為6,650平方米(71,580平方呎)及可建樓面面積為33,700平方米(362,750平方呎)，地盤鄰近香港國際機場二號客運大樓、亞洲國際博覽館及海天客運碼頭。酒店項目為機場管理局推出之大型綜合發展項目SKYCITY航天城(亦包括大型零售及辦公大樓、餐飲和娛樂等設施)之第一期發展項目。

此新酒店之入伙紙已於二零二一年三月獲發出。此酒店為樓高13層(包括一層地下樓層)擁有合共1,208間客房及套房，並備有全面之宴會、會議及餐飲設施。此新酒店擁有多項於樓宇設計、建築及營運的可持續發展特色，並於綠建環評認證的暫定評估獲評為金級。

此酒店將以提供全面服務之酒店營運，顧客定位以商務、航空相關、休閒及會議業務為目標，計劃於二零二一年年底前開業。

### 香港皇后大道西160號尚瓏

此項目之合併地盤面積為682平方米(7,342平方呎)，並正發展為擁有總樓面面積約為5,826平方米(62,711平方呎)之商業/住宅發展項目。該項目將擁有合共130個住宅單位，並在二樓設有會所設施以及在地面及一樓設有商業舖位。地基工程經已完成及上蓋建築工程正進行中。此項目預計將於二零二二年完成。部分住宅單位已於二零二一年四月推出預售，並正進行市場及銷售活動。

### 九龍深水埗海壇街227至227C號

此等物業現包括位於海壇街227至227A號之100%擁有權權益及海壇街227B至227C號逾80%不可分割份額業權。此等物業之地盤總面積為431平方米(4,644平方呎)，並擬作商業/住宅發展用途。現時正籌備收購相關物業餘下之不可分割份額業權的所需程序。

### 香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣

自上個資產負債表日起，富豪集團已簽訂合約，以令人滿意的價格出售富豪海灣之3座花園洋房。目前，富豪集團仍保留富豪海灣其中擁有總樓面面積約為4,178平方米(44,972平方呎)之合共9座花園洋房，當中3座持作投資物業、3座持作待售物業，以及3座作為物業、廠房及設備以及使用權資產。倘富豪集團滿意開價，會繼續出售部分該等餘下之花園洋房。

## 海外

### 西班牙巴塞隆拿*Campus La Mola*

此酒店物業合共擁有186間客房，乃富豪集團於二零一四年收購。該酒店先前由富豪集團自行營運，其後已根據租賃協議於二零一七年九月租賃予一獨立第三方。承租人持續拖欠租賃下之租金款項，而富豪集團已對承租人展開法律程序以行使其在租賃協議下之權利，包括收回所有權。

### 英國41 Kingsway, London WC2B 6TP

此位於倫敦黃金地段擁有永久業權之現存物業乃富豪集團於二零一九年四月收購。此現存物業樓高9層(包括地下及地面樓層)及擁有總樓面面積約為2,150平方米(23,140平方呎)，而現為空置物業。翻新該物業為一間設有餐廳的酒店之設計及規劃工程，正在加以完善，現預計翻新工程將於二零二二年第一季展開。翻新工程完成後，該酒店將由富豪集團自行營運。

### 葡萄牙里斯本*Rua Dos Fanqueiros 156, Fabrik*

富豪集團最近已從另一股東收購餘下10%之股權，現全資擁有此物業項目，其為一項位於歷史遺產區之一歷史建築物之復修及翻新項目。此建築物包括有商店及公寓，總發展面積約為1,836平方米(19,768平方呎)。翻新計劃之設計已獲當地政府部門審批，而翻新工程正在進行中。由於冠狀病毒病疫情導致工程出現若干延誤，目前預計此項目將於二零二一年第四季完成。此物業項目擬作出售用途。

## 四海國際集團有限公司

四海為 P&R Holdings 之上市附屬公司。有關四海集團在中國之物業項目(全部為全資擁有)之進一步資料如下：

### 物業發展

#### 成都項目 – 富豪國際新都薈

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為495,000平方米(5,330,000平方呎)。

第三期發展包括十幢擁有合共1,555個單位的住宅大樓、約4,100平方米(44,100平方呎)之商業單位及1,941個泊車位之上蓋建築工程及裝修工程現正穩步進行，目標於二零二一年年底前竣工。接近全部第三期的住宅單位已獲訂約預售，且價格大幅高於第一期及第二期發展的住宅單位之售價。銷售總額約人民幣2,031,300,000元(港幣2,443,000,000元)，其中約人民幣1,986,100,000元(港幣2,388,700,000元)已根據預售合約由四海集團收取作為按金。而住宅單位計劃於今年第四季起分階段交付予各相關單位買家。

第三期約2,350平方米(25,300平方呎)之商舖亦已於二零二零年七月推出預售。迄今，總面積1,853平方米(19,900平方呎)之商舖已訂約預售，銷售總額約人民幣65,000,000元(港幣78,200,000元)。1,389個泊車位已於二零二零年第三季推出預售。迄今，共277個泊車位已訂約預售，銷售總額約人民幣31,800,000元(港幣38,200,000元)。

該擁有325間客房之酒店之室內設計工程(經修訂方案)正在全力進行中。室內裝修工程預定於二零二二年第一季展開，而該酒店預期將於二零二三年第一季起分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的商業綜合大樓及五幢面積共約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程正穩步進行中。地庫及上蓋建築工程目標分別於二零二一年第四季及二零二三年年中竣工。六層高購物商場之市場重新定位工作正在進行中。其中一幢寫字樓大樓所提供面積約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位之預售計劃已於二零二一年五月展開。迄今，面積共約3,837平方米(41,300平方呎)之合共88個單位已獲訂約預售或被準買家認購，銷售總額約人民幣34,600,000元(港幣41,600,000元)。而餘下四幢寫字樓大樓所提供面積共約66,000平方米(710,500平方呎)之1,356個單位將參考市場環境陸續分階段推出預售。

### 天津項目－富豪新開門

此項目位於天津河東區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為145,000平方米(1,561,000平方呎)。

接近全部住宅單位經已售出。主要擁有商舖面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商業綜合大樓之銷售繼續穩步進行，部分商舖單位已穩獲訂約銷售。同時，商業綜合大樓之若干部分面積已租出以賺取租金收入。

兩幢寫字樓大樓及其商業裙樓之上蓋建築工程正在進行中，計劃將於二零二二年第四季竣工。其中一幢寫字樓大樓所提供面積約17,530平方米(188,700平方呎)之137個單位計劃將於二零二一年下半年推出預售。另一幢寫字樓大樓所提供面積約39,210平方米(422,000平方呎)之247個單位將於其後分階段推出預售。商業裙樓之市場重新定位工作正在進行中。

### 新疆項目

此為一項根據新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地塊總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項造林以獲批予發展土地的項目。四海集團已在項目地盤內總面積約4,300畝之土地上重新造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅地塊面積約1,843畝(1,228,700平方米)之土地將可用於房地產發展。

四海集團繼續持有重新造林之土地，並與相關政府機關溝通，務以採取適當措施解決地盤內若干部分土地被非法佔用之爭議事宜。根據已取得之法律意見，四海集團於此相關造林合約之合法權益依然具法律效力及仍生效。

### 建築及與樓宇相關業務

本集團全資擁有之經營建築業務之正宏工程有限公司為 P&R Holdings 位於上環文咸東街(現以富薈上環酒店經營)、炮台山麥連街(現以富薈炮台山酒店經營)及土瓜灣下鄉道(現以富薈馬頭圍酒店經營)酒店發展項目之建築工程主承建商，有關工程已於二零一四年至二零一六年期間竣工，連同承建位於元朗丹桂村路名為尚築及富豪·悅庭之住宅項目亦已於二零一五年十一月竣工。正宏亦為 P&R Holdings 位於大角咀晏架街/福全街之富薈旺角酒店之主承建商，該酒店已於二零一八年下旬竣工，並於二零一九年三月開業。

由於本集團整體所進行之發展項目不斷增加，本集團之發展顧問分部現主要支援本集團成員公司之項目管理、建築、工程及室內設計等各方面之專業支援服務需求。

## 金融資產及其他投資

本集團持有包括上市證券及其他投資之龐大投資組合，當中包括投資基金、私募股權、債券，以及財資及提升收益之產品。儘管疫情對全球經濟造成衝擊，於回顧期間內全球資本市場已逐漸復甦。受益於此相對有利的環境，本集團於二零二一年首六個月之投資業務板塊業績較去年同期有所改善。

## 財務回顧

### 資產價值

本集團透過富豪產業信託擁有之於香港之全部酒店物業(除富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店外)，乃於財務報表內按其於二零一二年五月七日(即富豪連同富豪產業信託成為本集團附屬公司之日)之公平值加以其後資本性增值並經扣除累計折舊後列賬。此外，富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店則按成本及全面對銷 P&R Holdings 向富豪產業信託出售該等酒店而產生之未變現收益後於本集團財務報表列賬，並須計提折舊及減值。作為資料補充，倘若富豪集團於香港之整體酒店物業組合，於簡明綜合財務報表中按其於二零二一年六月三十日之市值重列，本公司普通股之未經審核經調整資產淨值將如下列所計算為每股港幣14.13元：

	於二零二一年六月三十日	
	港幣百萬元	每股普通股 港幣(元)
母公司股份持有人應佔賬面資產淨值	12,999.6	11.66
富豪集團於香港之酒店物業組合按其市值 重列及加回相關遞延稅項負債之調整	<u>2,745.7</u>	<u>2.47</u>
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	<u>15,745.3</u>	<u>14.13</u>

## 資本資源及資金

### 資金及財務政策

本集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，並於認為適當時投放於財資及提升收益之投資產品。

於香港之物業發展項目所需之資金，部分乃運用內部資金，其餘則透過銀行貸款提供。項目貸款通常以本地貨幣為單位，貸款數額包括部分地價及大部分以至全部建築費用，貸款利息乃參考銀行同業拆息而釐定，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。於中國之物業發展項目所需之資金目前乃運用內部資金及預售單位所得款項提供。若條款合適，或會以本地貨幣為於中國之發展項目安排項目貸款，貸款數額包括部分地價及/或建築費用，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。

本集團之銀行融資貸款絕大部分以港幣為單位，利息主要參考銀行同業拆息而釐定，而其無抵押優先票據則以美元為單位，按固定票面利率計息。本集團管理層會因應業務及營運需要而就運用利率對沖工具不時作出檢討。由於港幣與美元掛鈎，本集團認為滙率風險輕微，故毋須作貨幣對沖。至於本集團以美元及港幣以外貨幣所作之海外投資及於中國之投資，本集團可能考慮在認為適當情況下，運用美元或港幣作對沖部分或全部之投資金額，以控制本集團面對的滙率波動風險。

### 現金流量

於回顧期間內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣265,800,000元(二零二零年：港幣825,500,000元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣140,700,000元(二零二零年：港幣234,000,000元)。

### 債項及資產負債比率

於二零二一年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣4,174,100,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣3,117,300,000元)，而本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項則為港幣17,278,400,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣17,196,800,000元)。



於二零二一年六月三十日，本集團之資產負債比率為36.2%(二零二零年十二月三十一日：36.8%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣17,278,400,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣17,196,800,000元)與本集團之總資產港幣47,705,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣46,789,900,000元)之相對比率。

按上文所述基準，以於二零二一年六月三十日富豪集團於香港擁有之酒店物業組合按市值重列而經調整之總資產港幣52,948,600,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣51,963,700,000元)計算，資產負債比率則為32.6%(二零二零年十二月三十一日：33.1%)。

於二零二一年六月三十日，本集團之流動資產淨值為港幣612,700,000元(二零二零年十二月三十一日：流動負債淨額為港幣648,100,000元)，若干銀行及其他債項將會於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度下半年內到期或償還。本集團於二零二一年二月與一銀團完成一項再融資，為期三年總金額為港幣4,125,000,000元，以「富豪·山峯」之物業作抵押之貸款融資。

於報告期後，富豪透過內部資源悉數償還於二零二一年七月到期本金額為港幣2,690,500,000元之中期票據之未償還餘額。此外，富豪產業信託於二零二一年八月初完成一項為期五年，包括港幣4,500,000,000元之定期貸款以及高達港幣500,000,000元之循環貸款，並以其四間富豪酒店作抵押之新貸款融資，且最近富豪為麗豪航天城酒店訂立一項為期四年總融資金額為港幣3,100,000,000元之新綠色貸款。

有關本集團於二零二一年六月三十日之債項償還期限之詳情，載於將於二零二一年九月三十日或之前刊發之本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告中之簡明綜合財務報表(「中期財務報表」)內。

### **租賃負債**

於二零二一年六月三十日，本集團之租賃負債為港幣21,800,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣29,100,000元)。

## 資產抵押

於二零二一年六月三十日，若干本集團物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、待售物業、按公平值計入損益之金融資產、衍生金融工具、定期存款及銀行結存合共港幣32,736,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣33,043,800,000元)已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零二一年六月三十日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣360,200,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣237,800,000元)，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

## 資本承擔

本集團於二零二一年六月三十日之資本承擔之詳情載於中期財務報表內。

## 或然負債

本集團於二零二一年六月三十日之或然負債之詳情載於中期財務報表內。

## 股息

董事會議決不宣派截至二零二一年十二月三十一日止財政年度之中期股息(二零二零年：無)。

## 半年業績

### 簡明綜合損益表

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
收入(附註二及三)	1,111.1	829.3
銷售成本	(664.1)	(621.8)
毛利	447.0	207.5
其他收入及收益(淨額)(附註三)	28.5	50.0
投資物業之公平值收益/ (虧損)(淨額)	45.9	(105.9)
按公平值計入損益之金融資產之 公平值收益/(虧損)(淨額)	24.5	(127.9)
出售附屬公司之收益	—	68.9
物業、廠房及設備項目之 減值虧損	(30.4)	(17.1)
使用權資產之減值虧損	—	(47.1)
待售物業之減值虧損	(0.8)	(15.6)
於一聯營公司之投資之減值虧損	—	(30.0)
物業銷售及推廣費用	(90.9)	(51.5)
行政費用	(180.5)	(182.3)
減除折舊及攤銷前經營業務 盈利/(虧損)	243.3	(251.0)
折舊及攤銷	(323.0)	(315.7)
經營業務虧損(附註四)	(79.7)	(566.7)
融資成本(附註五)	(178.4)	(247.9)
應佔聯營公司之盈利及虧損	0.9	1.5
除稅前虧損	(257.2)	(813.1)
所得稅(附註六)	12.1	5.4
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內虧損	(245.1)	(807.7)



## 簡明綜合全面收益表

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內虧損	(245.1)	(807.7)
其他全面收益/(虧損)		
於往後期間可能重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損)：		
換算海外業務之滙兌差額	15.7	(62.5)
就出售一海外業務之滙 平衡儲備之重新分類調整	—	71.1
於往後期間可能重新分類至損益 之其他全面收益淨額	<u>15.7</u>	<u>8.6</u>
將不會於往後期間重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損)：		
指定為按公平值計入其他全面收益 之股本投資之公平值變動	<u>(79.4)</u>	<u>248.0</u>
期內其他全面收益/(虧損)	<u>(63.7)</u>	<u>256.6</u>
期內全面虧損總額	<u>(308.8)</u>	<u>(551.1)</u>
應佔：		
母公司股份持有人	(188.6)	(354.3)
非控權權益	<u>(120.2)</u>	<u>(196.8)</u>
	<u>(308.8)</u>	<u>(551.1)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	9,327.5	9,289.4
投資物業	3,401.2	3,357.7
使用權資產	13,808.2	13,954.3
發展中物業	868.8	867.4
於聯營公司之投資	484.6	480.1
指定為按公平值計入其他 全面收益之股本投資	1,053.4	1,132.4
按公平值計入損益之金融資產	674.9	777.1
應收貸款	246.3	258.1
應收賬項、按金及預付款項	295.1	254.7
遞延稅項資產	48.2	50.1
商譽	261.0	261.0
商標	610.2	610.2
其他無形資產	—	0.7
<b>非流動總資產</b>	<b>31,079.4</b>	<b>31,293.2</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	5,773.9	5,544.4
待售物業	5,215.9	5,521.4
存貨	53.9	42.1
應收貸款	123.0	123.1
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	824.6	750.2
按公平值計入損益之金融資產	454.1	390.5
衍生金融工具	1.5	—
可收回稅項	4.6	7.7
受限制之現金	180.2	122.2
已抵押定期存款及銀行結存	328.5	312.4
定期存款	708.8	231.0
現金及銀行結存	2,956.6	2,451.7
<b>流動總資產</b>	<b>16,625.6</b>	<b>15,496.7</b>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>流動負債</b>		
應付賬項及費用(附註十)	(709.5)	(853.4)
合約負債	(3,122.0)	(2,723.4)
租賃負債	(11.8)	(12.6)
已收按金	(134.9)	(145.8)
付息之銀行債項	(9,206.9)	(9,527.6)
其他債項	(2,690.3)	(2,755.8)
衍生金融工具	(26.0)	(17.8)
應付稅項	(111.5)	(108.4)
流動總負債	<u>(16,012.9)</u>	<u>(16,144.8)</u>
流動資產淨值/(負債淨額)	<u>612.7</u>	<u>(648.1)</u>
扣除流動負債後總資產	<u>31,692.1</u>	<u>30,645.1</u>
<b>非流動負債</b>		
應付賬項及已收按金	(85.6)	(79.9)
租賃負債	(10.0)	(16.5)
付息之銀行債項	(9,555.3)	(8,030.7)
遞延稅項負債	(1,808.7)	(1,843.3)
非流動總負債	<u>(11,459.6)</u>	<u>(9,970.4)</u>
資產淨值	<u>20,232.5</u>	<u>20,674.7</u>
<b>股本</b>		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	111.4	111.4
儲備	12,888.2	12,996.4
	<u>12,999.6</u>	<u>13,107.8</u>
永續證券	1,732.9	1,732.9
非控權權益	5,500.0	5,834.0
股本總值	<u>20,232.5</u>	<u>20,674.7</u>

附註：

## 一、 會計政策

截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告而編製。編製簡明綜合財務報表所採用之會計政策，與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者相同，惟採納下列自本集團於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效之經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月之母公司股份持有人應佔淨虧損為港幣136,400,000元（二零二零年：港幣558,800,000元），及於二零二一年六月三十日之流動資產淨值為港幣612,700,000元（二零二零年十二月三十一日：流動負債淨額港幣648,100,000元）及資產淨值為港幣20,232,500,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣20,674,700,000元）。本集團於二零二一年六月三十日之無抵押定期存款、現金及銀行結存合共為港幣3,665,400,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣2,682,700,000元），及於截至二零二一年六月三十日止六個月之經營業務所得之正現金流量淨額為港幣265,800,000元（二零二零年：港幣825,500,000元）。

簡明綜合財務報表的編製基於假設本集團可以持續經營，且董事經考慮下列因素後，認為本集團將有足夠的營運資金為自二零二一年六月三十日起計未來十二個月內之業務提供資金：

- (i) 本集團自報告期末起計未來十二個月之估計現金流量；
- (ii) 本集團可用而未動用之銀行信貸額；及
- (iii) 於本業績公佈上文標題為「管理層之討論及分析」一節內所披露之於報告期間後本集團訂立以若干物業作為抵押之若干付息銀行債項之再融資。

本集團已於本期間之簡明綜合財務報表首次採納以下經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號、	利率基準改革－第二階段
香港會計準則第39號、	
香港財務報告準則第7號、	
香港財務報告準則第4號及	
香港財務報告準則第16號之修訂	
香港財務報告準則第16號之修訂	2019冠狀病毒病相關之租金寬免



經修訂香港財務報告準則之性質及影響闡述如下：

- (a) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號以及香港財務報告準則第16號之修訂處理先前修訂並未處理之問題，即當現有基準利率被替代無風險利率（「無風險利率」）所取代，財務報告會受到影響。第二階段修訂提供一個實際權宜方法，為釐定金融資產及負債的合約現金流基準的變動入賬時，倘變動為利率基準改革的直接結果，而就釐定合約現金流的新基準對緊接變動前的原訂基準經濟上屬同等，則允許無須調整金融資產及負債的賬面值而更新實際利率。此外，該等修訂允許按利率基準改革之要求更改對沖指定及對沖文件，而無須終止對沖關係。任何可能於過渡期內產生的收益或虧損乃透過香港財務報告準則第9號之正常規定處理，以計量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險部份，該等修訂亦向須符合可單獨識別要求之實體暫時放寬。於指定對沖時，放寬允許實體假設已符合可單獨識別要求，惟實體須合理預期無風險利率部份於未來24個月內會變為可單獨識別。此外，該等修訂規定實體須披露額外資料，致使財務報表使用者瞭解利率基準改革對實體之金融工具及風險管理策略之影響。

於二零二一年六月三十日，本集團有若干根據香港銀行同業拆息及歐洲銀行同業拆息計算以港幣及外幣為單位之付息銀行債項。由於該等債項之利率於期間內並無被無風險利率取代，故該等修訂概無對本集團之財務狀況及表現造成任何影響，倘該等債項之利率未來被無風險利率所取代，本集團將於符合「經濟同等」準則的前提下，於修改該等債項時應用此實際權宜方法。

- (b) 香港財務報告準則第16號之修訂為承租人提供一個實際權宜方法，以選擇就2019冠狀病毒病疫情所直接產生之租金寬免不應用租賃修改會計處理。該實際權宜方法僅適用於疫情直接產生之租金寬免，且僅當(i)租賃付款之變動使租賃代價有所修改，而經修改之代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前之付款之任何租賃付款減幅；及(iii)租賃之其他條款及條件並無實質變動。本集團並未就出租人授予的任何2019冠狀病毒病疫情直接相關之租金寬免應用實際權宜方法。因此，該修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何重大影響。

## 二、 業務分類資料

就業務管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此所須呈列之營運業務分類有以下七類：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業、租賃物業，以及提供物業代理服務；
- (b) 建築及與樓宇相關之業務分類指參與建築工程及與樓宇相關之業務，包括提供物業發展顧問及項目策劃管理服務、物業管理，以及保安系統及產品及其他軟件開發與分銷；
- (c) 酒店經營與管理及酒店擁有分類指經營酒店及提供酒店管理服務，以及用作租金收入之酒店物業擁有業務；
- (d) 資產管理分類指提供資產管理服務予富豪產業信託；
- (e) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資；
- (f) 飛機擁有及租賃分類指從事飛機擁有及租賃業務賺取租金及利息收入；及
- (g) 其他分類主要包括提供財務服務、食品銷售、經營及管理餐廳業務、經營安全儲存庫及零售商店業務、提供房務管理及相關服務，以及多媒體娛樂及電子教育內容及跨平台社群遊戲之開發及分銷。

管理層個別獨立監察本集團各業務分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃根據報告分類之盈利/(虧損)(即計量經調整除稅前盈利/(虧損))評估。經調整除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之除稅前虧損貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、非租賃相關之融資成本、以及總辦事處及企業收益及支出。

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三方之銷售價而進行交易。

以下表列本集團按業務分類之收入及盈利/(虧損)之資料：

	物業發展及投資		建築及興樓宇 相關之業務		酒店經營與管理 及酒店擁有		資產管理		金融資產投資		飛機擁有及租賃		其他		對銷		綜合	
	截至六月三十日止六個月 二零二一年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二零年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二一年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二零年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二一年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二零年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二一年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二零年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二一年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二零年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二一年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二零年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二一年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二零年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二一年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二零年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二一年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二零年 (未經審核) 港幣百萬元
分類收入：																		
銷售予外界客戶	685.5	424.4	5.5	4.9	351.3	380.3	-	-	23.6	(19.4)	15.7	18.2	29.5	20.9	-	-	1,111.1	829.3
分類間之銷售	3.5	3.6	17.5	22.6	2.3	2.2	42.5	51.0	-	-	-	-	53.0	42.9	(118.8)	(122.3)	-	-
合計	<u>689.0</u>	<u>428.0</u>	<u>23.0</u>	<u>27.5</u>	<u>353.6</u>	<u>382.5</u>	<u>42.5</u>	<u>51.0</u>	<u>23.6</u>	<u>(19.4)</u>	<u>15.7</u>	<u>18.2</u>	<u>82.5</u>	<u>63.8</u>	<u>(118.8)</u>	<u>(122.3)</u>	<u>1,111.1</u>	<u>829.3</u>
減除折舊及攤銷前分類業績	271.9	(19.1)	3.5	0.4	(7.0)	(126.5)	(6.4)	(5.8)	52.8	(135.3)	(19.6)	5.9	9.2	6.7	-	-	304.4	(273.7)
折舊及攤銷	(7.3)	(7.9)	(0.1)	(0.2)	(303.0)	(294.3)	-	(0.4)	-	-	(5.8)	(5.9)	(6.5)	(6.8)	-	-	(323.0)	(315.5)
分類業績	<u>264.6</u>	<u>(27.0)</u>	<u>3.4</u>	<u>0.2</u>	<u>(310.3)</u>	<u>(420.8)</u>	<u>(6.4)</u>	<u>(6.2)</u>	<u>52.8</u>	<u>(135.3)</u>	<u>(25.4)</u>	<u>-</u>	<u>2.7</u>	<u>(0.1)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(18.6)</u>	<u>(589.2)</u>
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及 企業收益																	16.9	90.5
未能劃分之非業務及 企業支出																	(78.2)	(68.5)
融資成本(租賃負債之 利息除外)																	(178.2)	(247.4)
應佔聯營公司之盈利及虧損	6.7	7.7	-	-	(5.2)	(6.3)	-	-	-	-	-	-	(0.6)	0.1	-	-	0.9	1.5
除稅前虧損																	(257.2)	(813.1)
所得稅																	12.1	5.4
子母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內虧損																	(245.1)	(807.7)
應佔：																		
母公司股份持有人																	(136.4)	(558.8)
非控權權益																	(108.7)	(248.9)
																	<u>(245.1)</u>	<u>(807.7)</u>

三、 收入、其他收入及收益之分析列載如下：

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
<u>收入</u>		
<u>客戶合約收益</u>		
出售物業所得款項	661.8	400.9
酒店經營及管理服務	322.0	344.3
建築及與建築業務相關之收入	1.7	1.4
物業管理費用	3.8	3.5
其他業務	29.1	20.5
	<b>1,018.4</b>	770.6
 <u>其他收入來源</u>		
<u>租金收入：</u>		
酒店物業	27.8	28.2
投資物業	22.9	29.0
飛機	15.7	18.2
其他	2.3	2.3
<u>出售按公平值計入損益之</u>		
金融資產之收益/(虧損)淨額	14.7	(48.6)
結算衍生金融工具之收益	—	0.2
<u>按公平值計入損益之</u>		
金融資產之利息收入	4.6	25.5
上市投資之股息收入	4.3	3.5
其他業務	0.4	0.4
	<b>1,111.1</b>	829.3

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
<u>其他收入及收益(淨額)</u>		
銀行利息收入	7.3	21.4
其他利息收入	11.2	11.1
非上市投資之股息收入	17.5	16.0
出售投資物業之虧損	-	(0.7)
出售非上市投資(包括在按公平值 計入損益之金融資產內)之 收益/(虧損)	(12.9)	0.3
其他	5.4	1.9
	<u>28.5</u>	<u>50.0</u>

四、 本集團之出售物業盈利以及折舊及攤銷之分析列載如下：

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
出售物業之盈利	<u>353.2</u>	<u>161.7</u>
物業、廠房及設備之折舊	175.6	165.4
使用權資產之折舊	146.7	149.6
無形資產攤銷	0.7	0.7
	<u>323.0</u>	<u>315.7</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
銀行貸款之利息	114.2	239.3
其他債項之利息	53.7	53.6
合約收益之利息支出	58.3	35.2
租賃負債之利息	0.2	0.5
債項成立成本攤銷	37.6	21.9
非按公平值計入損益之		
金融負債之利息總支出	264.0	350.5
其他貸款成本	5.5	5.1
	269.5	355.6
減：納入成本賬項內之融資成本	(91.1)	(107.7)
	178.4	247.9

六、 期間內之所得稅抵免列載如下：

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
即期 — 香港		
期內之稅項支出	18.8	26.2
過往年度之撥備不足/(超額撥備)	(0.1)	1.2
即期 — 海外		
期內之稅項支出	1.1	5.3
中國土地增值稅	0.2	0.6
遞延稅項	(32.1)	(38.7)
期內之稅項抵免總額	(12.1)	(5.4)

香港利得稅之課稅撥備乃根據期間內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率16.5%(二零二零年：16.5%)計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之現行稅率計算。

中國土地增值稅就出售或轉讓在中國內地的國有土地使用權、建築物及其附屬設施所得之升值價值，徵收由30%至60%不等之累進稅率，惟就出售普通住宅物業及其升值價值不超過可扣除項目總額的20%除外。

應佔聯營公司之稅項為港幣1,100,000元(二零二零年：港幣1,500,000元)，已計入簡明綜合損益表之「應佔聯營公司之盈利及虧損」內。

#### 七、 股息：

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，並無派付或宣派股息，而自報告期末後亦無宣派任何股息(二零二零年：無)。

八、 截至二零二一年六月三十日止期間之每股普通股基本虧損乃根據母公司股份持有人應佔期間內虧損港幣136,400,000元(二零二零年：港幣558,800,000元)，並已就應佔富豪集團有關永續證券之分派港幣39,300,000元(二零二零年：港幣38,700,000元)作調整，及於期間內本公司之已發行普通股之加權平均數1,114,600,000股(二零二零年：1,114,600,000股)計算。

由於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止兩個期間內本公司概無已發行並潛在構成攤薄影響之普通股，因而並不存在引致攤薄的事件，故並無對該等期間之每股普通股基本虧損作調整。

九、計入應收賬項、按金及預付款項之港幣42,800,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣38,700,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	31.7	29.3
四至六個月	5.8	4.5
七至十二個月	9.1	7.0
超過一年	20.8	18.1
	<u>67.4</u>	<u>58.9</u>
減值	<u>(24.6)</u>	<u>(20.2)</u>
	<u>42.8</u>	<u>38.7</u>

業務往來客戶應收賬項之賒賬期限一般由30至90日，並按其原發票金額扣除減值後確認及記賬。

本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。鑑於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故賒賬風險並無過分集中。本集團並無就業務往來客戶應收賬項結存持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

另計入應收賬項、按金及預付款項之港幣44,300,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣32,200,000元)，乃根據香港財務報告準則第15號被分類為合約成本的預付物業銷售佣金。



十、計入應付賬項及費用之港幣38,700,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣33,200,000元)乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等於報告期末應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	37.1	33.2
四至六個月	1.6	—
	<u>38.7</u>	<u>33.2</u>

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期一般為90日內。

## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 業績審閱

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由本公司之外聘核數師安永會計師事務所審閱，而核數師之審閱報告乃載於本公司將寄予各股東之截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告內。

審計委員會已與本公司之外聘核數師審閱本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表，包括本集團所採納之會計準則及慣例。

## 企業管治

本公司於截至二零二一年六月三十日止六個月內一直遵守聯交所證券上市規則之附錄十四所載之企業管治守則之守則條文，惟下列者除外：

- (1) 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。
- (2) 本公司之獨立非執行董事之委任並無特定任期，惟根據本公司之公司細則條文規定，本公司全部董事(包括獨立非執行董事)須受限於最少每三年輪值告退一次，而退任董事符合資格可重選連任。

## 董事會

於本公佈刊發日期，董事會包括下列成員：

### 執行董事：

羅旭瑞先生 (主席兼行政總裁)  
羅俊圖先生 (副主席兼董事總經理)  
范統先生 (首席營運官)  
羅寶文小姐  
吳季楷先生  
黃寶文先生

### 獨立非執行董事：

梁寶榮先生，GBS，JP  
伍穎梅女士，JP  
石禮謙先生，GBS，JP  
黃之強先生

承董事會命

主席

**羅旭瑞**

香港，二零二一年八月二十四日